

**Foncière
Spécialiste des
murs de commerces**

Evry le 14 mai 2018

Progression des loyers retraités ⁽¹⁾ de +2,2% sur un an

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 3,3 M€ au 31 mars 2018, soit une baisse de -12,6% par rapport au 1^{er} trimestre de l'exercice précédent. Les loyers seuls retraités⁽¹⁾ progressent de +2,2 % par rapport au 4^e trimestre 2017, et de +3,7 % à périmètre constant.

En milliers d'euros	1T17 (3 mois)	4T17 (3 mois)	1T18 (3 mois)	Variation 1T18 / 1T17	Variation 1T18/4T17	Variation 1T18 retraité ⁽¹⁾ /4T17
Loyers	3 486	3 180	2 957	- 15,2%	-7,0%	+2,2%
Autres revenus ⁽²⁾	251	376	309	+ 23,4%	-17,7%	-17,7%
Chiffre d'affaires net	3 736	3 556	3 267	- 12,6%	-8,1%	+0,1%

(1) le recul des loyers par rapport au quatrième trimestre s'explique par une régularisation ponctuelle sans impact sur le résultat de l'exercice (car compensée par une reprise de provision) liée à une procédure relative à la fixation judiciaire d'un loyer avec effet rétroactif pour un magasin au Raincy (93). Une décision de première instance exécutoire a été rendue en défaveur de SELECTIRENTE, la Société a fait appel de cette décision. **Retraité de cet effet, la progression des loyers serait de +2,2% (+3,7% à périmètre constant).**

(2) produits locatifs annexes, produits des participations (SCPI, OPCI, Rose...) et des usufruits de parts de SCPI. La baisse des autres revenus par rapport au 4^e trimestre 2017 s'explique par la saisonnalité des dividendes des SCPI, plus élevés sur le 4^e trimestre que sur les autres trimestres.

Au cours du 1^{er} trimestre 2018, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné neuf locaux commerciaux. Elles se sont traduites par une baisse des loyers annuels des commerces concernés à 526 K€ (608 K€ précédemment). Ce recul s'explique par la signature d'un renouvellement de bail sur une moyenne surface de périphérie située à Fleury-les-Aubray (45) pour un loyer annuel de 310 K€ HT/HC (contre 403 K€ précédemment). La baisse de loyer consentie permet de mettre fin à une procédure judiciaire tout en réengageant le locataire sur une durée de 10 ans dont 6 ans fermes à des conditions conformes aux valeurs de marché. Retraitées de ce renouvellement, les actions de la gestion locative ont permis une progression de +4,4% des loyers concernés.

Le taux d'occupation financier moyen du trimestre ressort à 93,6 % (contre 94,7 % en moyenne sur 2017).

Un montant de 3,2 M€ investi sur le trimestre

Au cours du premier trimestre 2018, SELECTIRENTE a acquis les murs de quatre commerces de centre-ville à Paris et Issy-les-Moulineaux pour un prix de revient total de 3 229 K€ :

- deux boutiques dans le quartier des Grands Boulevards à Paris (2^e) pour un prix de revient total de 1 985 K€. Ces biens situés à l'angle du boulevard Bonne Nouvelle et de la rue Thorel sont loués à un glacier et à un opticien ;
- un restaurant rue du Faubourg Montmartre à Paris (9^e) pour un prix de revient de 795 K€ ;
- un salon de coiffure rue Ernest Renan à Issy-Les-Moulineaux (92), au cœur du quartier Corentin Celton, pour un prix de revient de 449 K€.

Au 31 mars 2018, la Société est par ailleurs engagée dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville à Paris (rue des Belles Feuilles (16^e)), Montpellier (34) et Rouen (76) pour un montant total de 2,3 M€.

Arbitrages du trimestre

Au cours du premier trimestre, la Société a réalisé la cession d'une surface de périphérie à Villabé (91), vacante depuis 2010, pour un prix net vendeur de 430 K€ (égal à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017). Cette vente génère une plus-value distribuable d'environ 147 K€, dont 179 K€ de réserve distribuable et 32 K€ de moins-value comptabilisée en résultat de l'exercice.

Nouvelle baisse du coût de la dette bancaire à 2,53 %

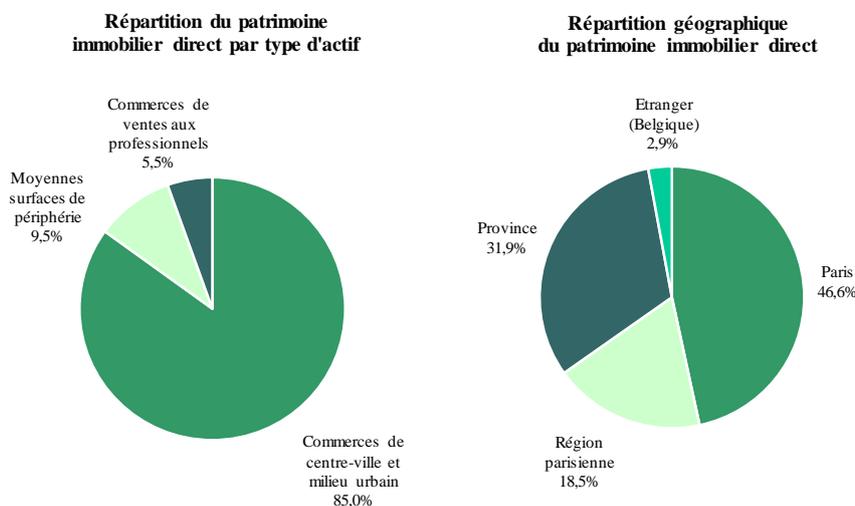
Au 31 mars 2018, la dette bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 89,0 M€ et se caractérise par :

- un ratio *loan-to-value* (dette bancaire rapportée à la valeur des actifs au 31 mars 2018) d'environ 37,6 % (41,8 % après prise en compte de l'OCEANE), contre 38,1 % au 31 décembre 2017,
- un coût moyen de la dette à nouveau en baisse à 2,53 % l'an sur les trois premiers mois de l'exercice (2,57 % en 2017), et un taux d'intérêt instantané à 2,49 % au 31 mars 2018,
- une durée de vie résiduelle longue (près de 9 ans) et une durée de près de 5,2 ans,
- une part d'emprunts à taux variable de 23,9 % ramenée à 21,6 % après prise en compte des caps de taux et à 19,4 % après prise en compte de l'OCEANE,
- l'absence de covenant financier sur la Société.

En outre, SELECTIRENTE a reçu au cours du premier trimestre des demandes de conversion portant sur 11 242 OCEANE, ces demandes ont été servies en actions nouvelles. Suite à ces conversions, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 146 778, représentant un montant nominal de 9 247 K€.

Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 85 % de commerces de centre-ville et situé à 47 % dans Paris intra-muros

La valeur du patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 350 murs de commerces, s'élève à 225,7 millions d'euros (valeurs d'expertises hors droits) au 31 mars 2018. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



Paiement du dividende

Un dividende de 3,20 € par action au titre de l'exercice 2017 sera soumis au vote de l'Assemblée Générale de SELECTIRENTE qui se tiendra le mercredi 13 juin 2018. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, le dividende sera mis en paiement le 20 juin 2018. Pour rappel, les seuls détenteurs d'actions à la date de détachement (2 jours ouvrés avant la date de paiement), c'est-à-dire le lundi 18 juin 2018, pourront percevoir ce dividende.

Perspectives

Si les actionnaires permettent à SELECTIRENTE de se doter des moyens de se développer, la Société est confiante dans sa capacité à saisir de nouvelles opportunités créatrices de valeur et à générer des performances solides en 2018 et dans les années à venir.

En 2018, la Société entend poursuivre un programme actif d'arbitrages de locaux de périphérie et saisir toute opportunité d'investir dans des murs de commerce de centre-ville de qualité, notamment à Paris.

**L'Assemblée Générale de SELECTIRENTE se tiendra le 13 juin 2018 à 15h
au siège social, 303 Square des Champs Elysées à Evry (91).**

Contacts :

SELECTIRENTE

Jean-Marc PETER

Directeur Général de SOFIDY

Tél. 01 69 87 02 00

www.selectirente.com

Compartiment C d'Euronext Paris

Code ISIN : FR0004175842

Mnémonique SELER